



Sipoon kunta
PL 7
04131 Sipoo

Lausuntopyyntö

Lausunto maisematyöluvasta, Kalkkirannantie 217, Sipoo

Sipoon kunta pyytää lausuntoa maisematyölupahakemuksesta Kalkkirannassa, Kalkkirannantie 217, pääosin kiinteistöllä 753-408-9-68. Lausuntoa pyydetään Sport & Eko Park alueen esirakentamisen maanrakennustöistä. Alueelle haetaan täyttöä yhteensä noin 91 000m³tr neljällä erillisellä täyttöalueella (täyttöalueet 1-4).

Alueella on voimassa E 4A Jontaksen urheilupuisto -asemakaava. Hakemus koskee kaavan asuntovaunujen korttelialuetta (RV-1/s/pv-3), urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialuetta (VU/pv-3), urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YV-1/s) sekä Hangelbybäcken -puroa ympäröivää suojaviheraluetta (EV).

Asemakaavan yleisten määräysten mukaan ”Kaava-alueelle saa sijoittaa kaavan tarkoitusta varten tarpeellisia maantäyttöjä. Täyttömateriaalina voidaan käyttää pilaantumaton mineraalimaata tai kallioulouhetta.”

Edelleen kaavan yleisten määräysten mukaan ”Ennen maarakennustöiden aloittamista alueelle edellytetään toimenpide-, maisematyö- tai rakennuslupaa.”

Lisäksi kaavassa on annettu mm. pohjavesiä ja hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta luvasta

Lausuntoa pyydetään maisematyölupahakemuksesta, joka kattaa koko kaava-alueen. Hakemuksen mukaan kyse on esirakentamiseen liittyvistä täytöistä. Lausuntopyyntöaineistossa on useissa kohdin viitattu myös mm. pelastusreittien sekä vesi- ja viemäriverkon rakentamiseen.

ELY-keskus katsoo, että lausuntopyyntöaineiston mukaisten toimenpiteiden toteuttamisessa on kyse lainvoimaisen asemakaavan toteuttamisesta. Haetut toimenpiteet edellyttävät laajasti viranomaisvalvontaa ja niillä voi olla merkittäviä vaikutuksia ympäristöön.

ELY-keskus katsoo, että haetuilta toimenpiteiltä tulee edellyttää maisematyöluvan sijaan toimenpidelupaa. Maankäyttö- ja rakennuslain

19.3.2021

126 a §:n mukaan toimenpidelupa tarvitaan urheilu- tai kokoontumispaikan perustamiseen tai rakentamiseen.

ELY-keskus katsoo, että nyt haetut toimenpiteet ovat urheilupaikan perustamista.

Vesilain mukaisen luvan tarve

Toimenpidealue sijaitsee Hangelbyn 2 lk muulla vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella. *Vesitaloushankkeella on oltava lupaviranomaisen lupa, jos se voi muuttaa vesistön asemaa, syvyyttä, vedenkorkeutta tai virtaamaa, rantaa tai vesiympäristöä taikka pohjaveden laatua tai määrää, ja tämä muutos olennaisesti vähentää tärkeän tai muun vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiintymän antoisuutta tai muutoin huonontaa sen käyttökelpoisuutta taikka muulla tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käytölle talousvetenä.*

Hangelbyn pohjavesialue soveltuu hyvin kriisinajan vedenhankintaan, sillä pohjavesialueelta on pystytty maastotutkimuksin määrittämään vedenottamon paikka. Tutkittu vedenottamon paikka sijaitsee samalla kiinteistöllä, jolle urheilupuisto on suunniteltu rakennettavaksi. Vedenottamon paikalle on suunniteltu noin 3 metrin täyttöä. Täyttöalueita on alueella yhteensä neljä. Asemakaavavaiheessa laaditussa pohjavesiselvityksessä on todettu, että puhtaiden ylijäämämaiden läjityksestä aiheutuu pohjavedelle vain väliaikaista samentumista tai vähäisiä muutoksia pohjaveden laatuun.

3 metrin paksuinen täyttö pehmeällä savikolla aiheuttaa pehmeiden savikerrosten painumista, mikä voi heikentää mm. pohjaveden happipitoisuutta ja aiheuttaa siten pohjaveden rauta- ja mangaanipitoisuuksien nousua. Pohjaveden päävirtaussuunta Hangelbyn pohjavesialueella on eteläkaakkoon, joten pääosa alueella muodostuvasta pohjavedestä kulkeutuu hankealueen kautta pohjavesialueen kaakkoisreunalle. Hanke voi heikentää muodostuman hyödynnettävyyttä kriisinajan vedenhankinnassa. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että hanke vaatii vesilain 3 luvun 2 § mukaisen luvan.

Pohjavesiseurannan toteuttaminen

Maisematyölupahakemuksen liitteenä ei ole esitystä pohjavesitarkkailusta. Asemakaavavaiheessa laaditussa pohjavesiselvityksessä esitettiin, että hankkeen vaikutuksia pohjaveteen tarkkaillaan kahdesta alueelle asennettavasta havaintoputkesta neljä kertaa vuodessa, sekä kahdesta alueella sijaitsevasta kaivosta kaksi kertaa vuodessa. Tarkempaa suunnitelmaa (mm. laatumuuttajat) ei ole esitetty. Uudenmaan ELY-keskus pitää tärkeänä, että hankkeen vaikutuksia pohjaveteen tarkkaillaan asemakaavavaiheessa esitetyn mukaisesti kahdesta alueelle asennettavasta havaintoputkesta sekä lähimmistä talousvesikaivoista. Havaintoputkien asentaminen ja ennakkonäytteiden ottaminen sekä pinnanmittaukset ennen toimenpiteisiin ryhtymistä on tärkeää.

Hankkeen vaikutusten arvioimiseksi lähialueen kaivot tulisi kartoittaa. ELY-keskus pitää tätä tärkeänä myös hakijan oman oikeusturvan kannalta. Kaivokartoituksessa on hyvä esittää kaivojen sijainnit, käyttötarkoitus, vesipinnan korkeus sekä tiedot kaivojen kunnosta ennen toimenpiteisiin

19.3.2021

ryhtymistä. Lähimmistä talousvesikäytössä olevista kaivoista olisi hyvä tutkia vedenlaatu. Mikäli hankkeen aikana tai sen jälkeen tulee kaivonomistajilta valituksia esimerkiksi kaivojen kuivumisesta tai vedenlaadun heikentymisestä, olisi hakijalla hyvä olla käytettävissään vertailutiedot tilanteesta ennen rakentamistoimenpiteitä. Näin on helpompi arvioida hankkeesta mahdollisesti aiheutuvien valitusten ja haittojen todenperäisyyttä.

Asemakaavan pohjavesimääräysten toteutuminen

Lausuntopyynnössä on pyydetty ottamaan kantaa, toteutuuko suunnittelussa riittävässä määrin asemakaavaan kirjatut pohjavesialueen määräykset.

Lisäselvityksen (17.2.2021) mukaan pysäköintialueet päällystetään ja hulevedet johdetaan öljynerotuskaivojen kautta viivytyksaltaan ja edelleen eteenpäin.

Kaavamääräysten perusteella täyttötöistä ei saa aiheutua pohjaveden haitallista purkautumista. Tähän ei voida ottaa kantaa, sillä aineistossa ei ole kuvattu rakennusten rakentamista (paalutus ym.).

Jätevesiviemäreiden tiiveyttä koskevan kaavamääräyksen toteutumiseen ei voida ottaa kantaa, koska asia ei ilmene suunnitelmasta.

Myöskään rakennusten lämmitysmuotoa ei ole esitetty.

Betonimurskeen hyödyntäminen rakenteissa

Pysäköintialueiden ja teiden rakenteissa on tarkoitus hyödyntää betonimursketta. Betonimurskeen käyttömäärät eivät käy asiakirjoista ilmi. Betonimursketta ei saa hyödyntää pohjavesialueella ilman ympäristölupaa. Betonimurskeen käyttömäärät ja -kohteet tulee kuvata.

Sulfaattimaat

Sulfaattimaiden mahdollinen esiintyminen on tunnistettu ja aineiston perusteella ainoastaan itäisen uoman rummun asentamisen yhteydessä on tarve kaivaa mahdollisia sulfaattimaita. Kaivutyö ja maa-ainesten sijoittaminen tulee toteuttaa mahdolliset sulfaattimaat huomioiden. Leikkauspinnat tulee pitää mahdollisimman lyhyen ajan paljaana ja kaivetut maa-ainekset mahdollisimman lyhyen ajan peittämättä.

Täyttömaan laatu

Maa-aineksiin liittyen on tarkasteltu maa-ainesten jäteluonnetta ja siinä yhteydessä viitattu / tukeuduttu Ympäristöministeriön muistioon (3.7.2015) ”Kaivetut maa-ainekset – jäteluonne ja käsittely”. Ko. muistiossa todetaan jäteluonteeseen liittyen mm. seuraava:

” Keskeisiä arviointiperusteita todettaessa, että kaivettu maa-aines ei ole jätettä, ovat:

Maa-aineksen sisältämät haitta-ainepitoisuudet eivät aiheuta ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa

19.3.2021

Maa-ainesten haitalliset aineet voivat aiheuttaa ympäristö- ja terveysriskejä tai rajoitteita maa-ainesten käytölle. Haitta-ainepitoisuus on yleensä turvallisella tasolla eikä aiheuta käyttörajoitteita, jos:

- *haitta-ainepitoisuus alittaa valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen kynnsarvon TAI*
- *haitta-ainepitoisuus ylittää kynnsarvon, mutta alittaa sen käyttö- tai sijoituspaikan taustapitoisuuden.*

Tässä taustapitoisuudella tarkoitetaan haitallisten aineiden luontaisesti tavanomaisia pitoisuuksia maaperässä tai sellaisia ihmistoiminnasta peräisin olevien haitta-aineiden pitoisuuksia maaperässä, jotka esiintyvät laaja-alaisesti alueen pintamaassa ja ovat peräisin useasta eri päästölähteestä (esim. teollisuuden ja liikenteen ilmapäästöjen seurauksena kohonneet pitoisuudet taajamien, tie- ja rata-alueiden tai laajojen teollisuusalueiden pintamaassa)”

ELY-keskus tuo esiin yllä mainitun muistion perusteella seuraavaa: Jotta täytössä käytettävä maa-aines olisi haitta-aineiden puolesta maa-ainesta eikä jätettä, tulee haitta-ainepitoisuuden alittaa valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnsarvo tai alueellinen taustapitoisuus. Alemman ohjearvon alittuminen ei riitä, toisin kuin lausuntopyyntöaineistossa on esitetty.

Kynnsarvon (tai alueellisen taustapitoisuuden) ylittävät rakentamisen ylijäämämaa-ainekset ovat lähtökohtaisesti jätettä ja niiden hyödyntäminen vaatii ympäristöluvan jätteen käsittelyyn.

Kaavamääräykset eivät kuitenkaan mahdollista jätteen läjittämistä kaava-alueelle.

Valumavesien käsittely

Suunnitelmassa esitettyjä vesiensuojelurakenteita (viivytyksaltaat, suoto- ja patopenkereet) voidaan pitää riittävinä hankkeen rakentamisen aikaisten haitallisten pintavesivaikutusten ehkäisemiseen. Koska valuma-altaat ja purkuojat rakentuvat nykyistä maanpintaa korkeammalle maantäyttökerrokseen, joka laajenee vähitellen, on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että kaikki maanläjityksen aikaiset työmaan valumavedet ohjautuvat Hangelbybäckeniin näiden vesienkäsittelyrakenteiden kautta. Rakentamisen aikana käsittelyrakenteiden kuntoa ja toimivuutta kiintoaineksen pidättämisessä tulee seurata säännöllisesti.

ELY-keskuksen käsityksen mukaan lausuntopyyntöaineistossa esitetty silttiverho ei pysty samanaikaisesti suodattamaan puroveteen pääsyyttä kiintoainesta ja läpäisemään puron virtaamaa, eikä ratkaisulla saavuteta tavoiteltua lopputulosta kiintoaineksen kulkeutumisen estämiseksi. On hyvä tutkia, olisiko toimivampi ratkaisu esimerkiksi verhoilla suodatinkankaalla sellaisia täyttöalueen luiskaosuuksia, joista kiintoainesta voisi mahdollisesti valua suoraan vesistöön. Tällöin vähäiset valumavedet pystyvät suotautumaan kankaan läpi ja kiintoainesta jää.

Merkittävien haitallisten vesistövaikutusten estämiseksi tulee vielä varmistaa geotekniseltä asiantuntijalta, että maapohja paksuine savikerroksineen kestää lausuntopyyntöaineiston mukaiset maatyöt,

19.3.2021

reunapadon ja näiden väliin padottavan veden painon, eikä maapohjaa siirry Hangelbybäckeniin liukupintasortuman tms. seurauksena.

Ojitusyhteisö

Esirakentamissuunnitelman rakennustapaselostuksen mukaan ”*Alueelle rakennetaan väliaikaisia työmaateitä esirakentamisen aikaiseen käyttöön. Hangelbybäckenin ja lännestä laskevan uoman ylitykset toteutetaan esim. terässilltarakenteisina tai rumpuylityksinä tai muulla tarkoitukseen soveltuvalla tavalla.*”

Hangelbybäckenissä ja siihen kiinteistöllä 753-408-9-68 lännestä laskevassa sivuhaarassa on ojitusyhteisö. Ojitusyhteisöä koskevat asiakirjat on tarvittaessa saatavissa ELY-keskuksen arkistosta.

ELY-keskus katsoo, että kaikille uomaan kajoaville ja sen vedenjohtokykyyn vaikuttaville toimenpiteille (esim. putkitus ja mahdolliset kaivamalla tehtävät alitukset ml. vesi- ja viemärijohdot) sekä hakemuksessa esitetyille läjityksille tulee olla ojitusyhteisön suostumus. ELY-keskuksen käsityksen mukaan aluehallintovirasto hoitaa ojitusyhteisön kuulemisen vesilupakäsittelyn yhteydessä.

YVA-menettelystä

Mikäli esitetty ylijäämämaan hyödyntäminen maantäytössä on tarpeellista ja suunnitelmallista ja toteutetaan pilaantumattomilla maa-aineksilla, hankkeen toteuttaminen ei edellytä YVA-menettelyä YVA-lain (YVAL 252/2017) hankeluettelon kohdan 11 b) tarkoittamana maankaatopaikkana.

Esitettyssä aineistossa täytöissä käytettävän maan määrä ja täyttökerroksen paksuus ovat riittävästi perusteltuja ja toiminta on aineiston mukaan suunnitelmallista. Kun täytössä käytettävän maa-aineksen pilaantumattomuus sekä pohja- ja pintavesivaikutusten ehkäiseminen huomioidaan suunnitelmissa ja tässä lausunnossa esitetyllä tavalla, myöskään YVA-menettelyn tarveharkinta yksittäistapauksessa (YVAL 3.2§) maanlajitystä ja betonin hyötykäyttöä koskien ei ole tarpeen.

Lopuksi

Yhteenvetona ELY-keskus toteaa, että lausuntopyynnön mukaisella hankkeella tulee ennen töiden aloittamista olla maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpideluvan lisäksi lainvoimainen vesilupa sekä ojitusyhteisön suostumus.

ELY-keskus pyytää kuntaa toimittamaan ELY-keskukselle tiedoksi hakemusta koskevan lupapäätöksen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on esitellyt ylitarkastaja Elina Kuusisto ja ratkaissut Ympäristövaikutukset ja alueidenkäyttö -yksikön päällikkö Timo Kinnunen.

Tiedoksi

UUDELY / Heini Loikkanen, Erika Heikkinen, Olli Jaakonaho, Kari Rantakokko, Elina Kerko, Vesa Suominen, Tomi Laukka

Tämä asiakirja UUELY/239/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/239/2021 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Kuusisto Elina 19.03.2021 13:05

Ratkaisija Kinnunen Timo 19.03.2021 13:31